

Haljala Vallavalitsus

OTSUS

02.03.2023, Haljala

Projekteerimistingimuste andmine Haljala vallas Võsu alevikus Säase vkt 21 katastriüksusele püstitatava suvemaja ja abihoone ehitusprojekti koostamiseks

27.02.2024 ehitisregistri kaudu esitati Haljala Vallavalitsusele (registrikood 75013144, Tallinna mnt 13, Haljala alevik, Haljala vald, 45301, haljala@haljala.ee) projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/01599 Haljala vallas Võsu alevikus Säase vkt 21 katastriüksusele (katastritunnus 92201:004:0016) püstitatava elamu ja abihoone ehitusprojekti koostamiseks, et täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, täpsustada ehitise võimalikku asukohta, täpsustada haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtteid.

Taotluse juurde on lisatud asendiplaan ja kehtiv detailplaneering.

Katastriüksuse omanik kinnistusraamatu andmeil on Reinhold Mutli (isikukood 39309252736).

Ehitusspetsialist Tiit Jõgi, vaadanud läbi esitatud projekteerimistingimuste taotluse ja hinnanud haldusmenetluse käigus kogutud tõendeid, leidis:

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13. augusti 2003 määrusega nr 19) kohaselt Võsu alevik Säase vkt 25 katastriüksuse olemasolev maakasutuse juhtotstarve on määramata.

Vastavalt kehtivale Vihula valla üldplaneeringule asub Võsu alevik Säase vkt 21 katastriüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Maa-alale on kehtestatud detailplaneering Vihula Vallavolikogu 10.08.2005 otsusega nr 314 „Detailplaneeringu kehtestamine Lääne 21 maaüksusel (katastritunnus 92201:004:003) Võsu alevik”.

Võsu alevik Säase vkt 21 maakasutuse sihtotstarve on 100 % elumumaa, pindalaga 1205,0 m², sellest 1076,0 m² metsamaa ja 129,0 m² muu maa. Katastriüksus on hoonestamata.

Katastriüksus paikneb Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvööndis, kus kehtiv kaitsekord on sätestatud looduskaitseaduse ja Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjaga.

LKS § 14 lg 1 alusel ei või kaitsealal kaitseala valitseja (Keskkonnaamet) nõusolekuta muuhulgas lubada ehitada ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, anda projekteerimistingimusi ega ehitusluba.

Kaitse-eeskiri § 25 lg 2 sätestab, et enne 31. detsembrist 2010. a kehtestatud detailplaneeringute

alusel koostatavatel ehitusprojektidel on nõutav arhitektuursete lisatingimuste taotlemine.

Lisatingimused tuleb kooskõlastada kaitseala valitsejaga.

Kaitse-eeskirja § 23 lg 3 alusel on kaitseala valitsejal lähtuvalt kaitseala kaitse-eesmärgist õigus seada tingimusi, s.h tingimusi ehitiste paiknemise, välisviimistluse, arhitektuurilahenduse, mahu, mõõtmete ja katusekalde kohta.

Lahemaa rahvuspargi kultuuripärandi sh miljööväärtuste kaitse eesmärkide elluviimiseks tuleb ehitamisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud ehitustraditsioonidest. Oluline on, et



hooned sobituksid olemasoleva miljööga, arvestades paigutust, mahte, arhitektuurseid põhilahendusi ja materjalikasutust ega hakkaks domineerima maastiku ajalooliste väärtuste üle.

Keskkonnaamet on projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud tingimuslikult _____.03.2024 kirjaga nr _____, muuhulgas tuues välja:

On läbiviidud projekteerimistingimuste avatud menetlus. Arvamusi ja vastuväiteid *ei esitatud/esitati*.

Säilitamisele kuuluv dokumentatsioon on kantud ehitisregistrisse.

Eeltoodust tulenevalt ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 ja ehitusseadustiku § 27 ning lähtudes Haljala Vallavolikogu 20.02.2018 määrusest nr 11 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 1 lõikest 1 ja Haljala Vallavalitsuse 28.04.2022 korralduse nr 141 „ Volituste andmine ehitusseadustikus sätestatud ülesannete täitmiseks” p 1.2.1 ning 27.02.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2411002/01599:

1. ÜLDANDMED

- 1.1. Kavandatav ehitustegevus: suvemaja ja abihoone püstitamine;
- 1.2. Katastriüksuse aadress: Võsu alevik Sääse vkt 21;
- 1.3. Katastritunnus: 92201:004:0016;
- 1.4. Omanik: Reinhold Mutli (isikukood 39309252736);
- 1.5. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- 1.6. Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve: määramata;
- 1.7. Katastriüksuse pindala: 1205,0 m²;
- 1.8. Ehitiste kasutamise otstarve: 11103 - suvila, aiamaja.
12744 - elamu, kooli vms abihoone

2. LÄHTEANDMED

- 2.1. 27.02.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/01599;
- 2.2. Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering;
- 2.3. Vihula Vallavolikogu 10.08.2005 otsusega nr 314 kehtestatud detailplaneering „Detailplaneeringu kehtestamine Lääne 21 maaüksusel (katastritunnus 92201:004:003) Võsu alevik”;
- 2.3. Keskkonnaameti _____.02.2023 tingimuslik kooskõlastus nr _____.

3. KATASTRIÜKSUSE KITSENDUSED

- 3.1. Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvöönd;
- 3.2. Elektripaigaldise kaitsevöönd.

4. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 4.1. Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaani M1:500;
- 4.2. Ehitusala: vastavalt eskiislahendusel näidatud asukohale, arvestades katastriüksusel asuvaid kitsendusi, minimaalselt 4m krundipiiridest ning 8m naaberkiinnistul asuvatest olemasolevatest hoonetest;

- 4.3. Ehitise arhitektuurne lahendus: lähtuda antud piirkonna iseloomulikust arhitektuurist/ehitustraditsioonist/hoonestuslaadist;
- 4.4. ehitise suurim lubatud ehitisealune pind: suvemaja kuni 150,0 m²;
abihoone kuni 40,0 m² ;
- 4.5. Ehitise suurim lubatud kõrgus: suvemaja kuni 4,5 m maapinnast;
abihoone kuni 4,0 m maapinnast;
- 4.6. Katus: kastkarniis katusega või madala viilkatusega;
- 4.7. Katusekalle: kuni 20 kraadi;
- 4.7. Katusekattematerjal: plekk, kivi, eterniit, sindel, vms. Keelatud on katusekattematerjalina s-kivi profiilplekk;
- 4.8. Ehitise maapealsete korruste arv: 1 korrus;
- 4.9. Välisviimistlus: kasutada traditsioonilisi looduslikke ehitusmaterjale (palk, laudis, kivi). Vältida tuleb imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jms);
- 4.10. Teed, parkimine, mahasõit: näha ette projektis;
- 4.11. Piirdeaed: mitte rajada piirdeaeda – piirkonnase ei ole iseloomulikud piirded ning tegemist ei ole suvilaala servas teede ristumiskohas oleva maaüksusega, vaid suvilaala keskel, põhjaküljest teega piirnev, teiste maaüksuste vahel oleva maaüksusega, võimalik on rajada madal hekk (kõrgus kuni 1 m);
- 4.12. Veevarustus ja kanalisatsioon: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 4.13. Elekter, side: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 4.14. Soojus- ja küttevastustus: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 4.15. Ventilatsioon: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga.

5. INSENER-TEHNILISED NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 5.1. Tuleohutus: tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;
- 5.2. Tuleohutusnõuded: aluseks võtta siseministri 30.03.2017 määrus nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

6. NÕUDED HEAKORRASTUSELE

- 6.1. Heakord, haljastus: lahendada projekti koosseisus;
- 6.2. Jäätmete (kaasaarvatud ehitusjäätmete) käitlemine: lahendada projekti koosseisus vastavalt Haljala valla jäätmehoolduseeskirjale;
- 6.3. Kõrghaljastus: säilitada võimalikult maksimaalses mahus.
Ehitusprojektis ära näidata likvideeritavad puud ning näha ette meetmed alles jäävate puude kaitseks ehitustööde ajaks.

7. MUUD NIMETAMATA NÕUDED

- 7.1. Projekteerija tellib kõik vajalikud uuringud;
- 7.2. Projekteerimisel tuleb arvestada kinnistul lasuvate piirangute ja kitsendustega;
- 7.3. Projekti vajalikud kooskõlastused: Päästeamet, Keskkonnaamet, tehnovõrkude valdajad;
- 7.4. Täiendavad meetmed: Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub kinnistu kõrge või väga kõrge radooniriskiga alal. Ehitusprojektis käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks. Vajadusel teostada radooniuuringud.

8. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- 8.1. Projekt peab olema koostatud või kontrollitud vastavates projekteerimistöodes pädeva isiku poolt;
- 8.2. Projekt koostada vastavalt kehtivatele projekteerimismäärustele, Eesti Vabariigi õigusaktidele, standarditele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, Hea ehitustava;
- 8.3. Ehitusprojekti põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100.

9. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

- 9.1. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat;

10. EHITUSLOA SAAMISEKS EHITUSPROJEKTI ESITAMINE

- 10.1. Ehitusloa taotlus esitada koos digitaalse vormistamise nõuetele vastava ehitusprojektiga ehitiste oluliste tehniliste andmete, ehitise koordinaatide ja riigilõivu maksekorralduse väljavõttega läbi Ehitisregistri keskkonna (www.ehr.ee) Haljala Vallavalitsusele;
- 10.2. Ehitusloa taotlemiseks tuleb täita ametkondade ja tehnovõrkude valdajate nõuded; ehitusprojekti kooskõlastused menetleda läbi Ehitisregistri, vajadusel taotleja hangib tarvilikud kooskõlastused ning kannab kõik kulud;
- 10.3. Ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasuda riigilõiv 150 eurot Haljala Vallavalitsuse arvele SEB Pank EE291010502009480009, Swedbank EE492200221011363010, LHV Pank EE327700771005278328 või Luminor pank EE989609601200031855.

11. Haldusakt jõustub teatavastegemisest.

12. Haldusakti on võimalik vaidlustada esitades vaide Haljala Vallavalitsusele või kaebuse Tartu Halduskohtule (Kooli tn 2a, Jõhvi) 30 päeva jooksul arvates haldusakti teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Jõgi
ehitusspetsialist